



Bogotá D.C., veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022)

Ref: 11001-4003-052-2021-00762-00

Procede el Despacho a resolver las excepciones previas de *“ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”* y de *“habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde”*, que formuló la convocada Inter Rapidísimo S.A. contra el mandamiento del 24 de septiembre de 2021, que se encuentran regladas en los numerales 5 y 6 del artículo 100 del C.G.P., previo el recuento de las siguientes,

Consideraciones

La excepcionante explicó que la certificación aportada como título ejecutivo en la que obran las expensas de administración del Local 5, así como de las Bodegas 2 y 3, adeudadas entre febrero de 2019 y agosto de 2021, es insuficiente para los efectos que en la presente ejecución se hacen valer, por cuanto no cumple con los presupuestos de claridad, expresividad y exigibilidad del artículo 422 del C.G.P.

Pues sumado a que en la cláusula trigésima cuarta del contrato se estableció que a la fecha en que el inmueble arrendado se entregó aún no se encontraba sometido al régimen de propiedad horizontal, a que a la sociedad que tomó en alquiler los citados inmuebles nunca se le notificó el reglamento de la copropiedad, a que tampoco se le informó el valor de las cuotas de administración, así como la fecha desde cuando las mismas serían cobradas, y, a que no se le expidió factura alguna persiguiendo el cobro de los dineros que se reclaman; el único plazo en el que esos emolumentos se pudieron haber generado, habría sido entre el 20 de octubre de 2020 que el edificio Parque Comercial e Industrial Calle 30 se sometió al régimen de propiedad horizontal y el 5 de febrero de 2021 que finalizó la relación negocial.

Y señaló por otro lado, que como el documento con el que se dio inicio a la ejecución no cumple con las exigencias de ley como se dijo antes, lo correcto habría sido que las diligencias se encaminaran por la vía de un proceso declarativo, para que de resultar pertinente se declarara primero la existencia de las obligaciones aquí demandadas.

Alegatos que desde ya el Juzgado advierte serán desestimados, pues aunque es cierto que las excepciones previas se encuentran consagradas en nuestro ordenamiento como un medio de defensa judicial que cumple con el propósito de sanear el litigio a efectos que el mismo no se tramite con falencias y de esta forma evitar fallos inhibitorios o nulidades procesales, para que en el evento de que no se corrijan las irregularidades advertidas, haya lugar a terminarlo, culminación también aplicable cuando no admitan saneamiento o cuando el proceso haya sido solucionado anteriormente, siendo evidente que con ellas no se busca enervar las pretensiones de la demanda.

E igualmente lo que dejó zanjado la Corte Constitucional en sentencia C-929 de 2007, cuando expuso que *“Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido”*.

No lo es menos que el inciso 2° del artículo 48 de la Ley 675 del 2001 por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal, es claro en que en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, como es el caso, *“sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el*



poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad”, en vista que “el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”.

Y que contrario a lo dicho por la recurrente, en la cláusula trigésima cuarta de la convención se determinó que aunque en principio no se había organizado la administración de la copropiedad, lo atinente a las cuotas de administración sería responsabilidad del arrendatario *“a partir de la fecha que lo estipule la administración de la copropiedad.”*

A lo narrado se le agrega, que a esta altura procesal se evidencia que en el documento en que se sustenta la ejecución se verifica con facilidad la información sobre quien es el acreedor que en este caso es Parque Comercial e Industrial Calle 30, sobre quien es la deudora que aquí es Inter Rapidísimo S.A., sobre el monto que se debe que es \$46.650.048 y sobre la fecha desde la cual se empezaron a acumularse las expensas ejecutadas que fue a partir del mes de febrero de 2019. Lo que quiere decir, que estamos frente a unas obligaciones que se caracterizan por la claridad, exigibilidad y expresividad de que trata el ya mencionado artículo 422 del C.G.P., consistiendo el presupuesto de ser expreso en que existe manifestación positiva e inequívoca de los deudores de satisfacer las obligaciones objeto de ejecución; el de ser claro en que las acreencias aparecen perfectamente determinadas y que los sujetos activo-pasivo están plenamente identificados; y el de ser exigible de que estando las obligaciones sometidas a un específico vencimiento, no se cumplió con su pago en la forma convenida.

Y se añade por otra parte, que como las inconformidades que se pusieron de presente se encaminan en esencia a cuestionar temas de fondo que tienen que ver con los términos en que la arrendataria Inter Rapidísimo S.A. suscribió el contrato de inmuebles con destinación comercial CAC-100100 el 1 de febrero de 2019 con la arrendadora Coninsa Ramón H.S.A., esta sede judicial se abstendrá de abordarlos por lo menos en esta instancia, en la medida que esos asuntos constituyen en realidad excepciones de mérito que deben ser estudiadas por la vía de las perentorias y no por este medio de impugnación.

De ahí que sea entonces por lo brevemente manifestado que el Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá D.C., **DISPONGA:**

PRIMERO. DESESTIMAR las excepciones previas de *“ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”* y de *“habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde”*, por lo referido en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO. SIN CONDENA en costas por no encontrarse causadas.

TERCERO: Secretaría una vez ejecutoriado este pronunciamiento, ingrese el expediente al despacho para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS
Juez

Firmado Por:

**Diana Nicolle Palacios Santos
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 052
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **244656b204883b40443a2871e35a546d83fe15d40429114ff82f89e65a8bd469**

Documento generado en 22/06/2022 02:20:53 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**